

Dortmund – Schönau

# Sanierungsbedürftiges Mehrgenerationen-Haus in Schönau

Objektnummer: 24034078



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 674 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24034078
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1903
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	257.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1-2 Familienhaus in Dortmund-Schönau, perfekt als Mehrgenerationen-Haus. Das Erdgeschoss mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich als Einliegerwohnung bestehend aus einer großen Küche mit angeschlossenem Esszimmer, einem gut geschnittenen Wohnzimmer sowie Schlafzimmer mit Bad. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf eine der beiden Terrassen. Durch ein weiteres kleines Bad erreicht man die Waschküche, von der aus die zweite Terrasse zu erreichen ist. Das Ober-/ und Dachgeschoss bildet mit ca. 95 m<sup>2</sup> die zweite Wohnung: im Obergeschoss sind das Wohnzimmer, das Elternschlafzimmer und die Küche. Im Dachgeschoss ist Platz für 1-2 Kinder und ein großes Badezimmer. Der Garten ist ca. 480 m<sup>2</sup> groß, ansprechend angelegt und verfügt über zwei Terrassen. Eine Garage schließt sich ebenfalls an das Haus an, weiterhin gibt es ein Carport. Das Haus ist im Jahr 1912 erbaut worden und in den Jahren wie folgt renoviert worden: Dach ca. 1970 Wasserleitungen ca. 1990 Elektroverteilung und Leitungen ca. 1995 das Badezimmer im Dachgeschoss ist 1996 erneuert worden. Geheizt wird das Objekt per Nachtspeicher. Insgesamt ist das Objekt sanierungsbedürftig.

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Ende einer kurzen Sackgassenstrasse, die es sich lediglich mit einem 3-Familien-Reihenhaus teilt. Die Nachbarschaft erfreut sich durch die Erstellung des neuen Stadtquartiers in der alten Gleisfabrik und weiteren modernen Mehrfamilienhäusern großer Beliebtheit. Der Stadtteil Hombruch ist in ca. 5 Minuten und die Dortmunder Innenstadt in ca. 15 Minuten per ÖPNV (fußläufig erreichbar) oder per Auto erreicht. Schönau ist ein ehemaliger Stadtteil im Stadtbezirk Hombruch im Dortmunder Süden, der seit 2001 dem Stadtteil Barop angegliedert ist. Den Siedlungskern bildet eine Gartenstadt rund um den Rüpingsbach, der in Schönau in die Emscher mündet. Einige hundert Meter nordöstlich davon befindet sich die Schnettkerbrücke, auf der die Bundesautobahn 40 das Emschertal überquert.

Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 257.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist H.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24034078 - 44227 Dortmund – Schönau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 Dortmund  
E-Mail: [dortmund@von-poll.com](mailto:dortmund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)